



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West
Besluit Stadsdeelraad

Directie:
Afdeling:

Strategie en Beleidsrealisatie
Ruimtelijke ordening en grondzaken

Datum behandeling: 18 december 2012
Besluitnummer: 2012/12896
Portefeuille: Ruimtelijke ordening/Kolenkit

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kolenkitbuurt Middengebied

Planning van de bespreking en besluitvorming

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| • Mening + Informatie (Informatie) | Datum |
| • Mening + Informatie (Mening) | Datum: 4 december 2012 |
| • Besluit | Datum: 18 december 2012 |

Aard / doel van de bespreking:

- Informatie:
- Mening: voorbereiding besluitvorming vaststellen bestemmingsplan Kolenkitbuurt Middengebied

Wijze van bespreking (in te vullen door de Griffie):

De stadsdeelraad besluit:

1. het bestemmingsplan Kolenkitbuurt Middengebied, digitaal bekend als NL.IMRO.0363.E1201BPSTD-VG01, gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen ten opzichte van het terinzage gelegde ontwerpbestemmingsplan:
 - schrappen van de zinsnede '...inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers' in de artikelen 3.2.1, 4.2.1, 6.2.1 en 9.2.1.
 - schrappen van de begripsbepaling 'shortstay';
 - massagesalons toevoegen als strijdig gebruik (artikel 13.1 sub c);
 - in de geprojecteerde bebouwing langs de Bos en Lommerweg in de plint geen woonfuncties toestaan, maar uitsluitend bestemmen voor bedrijven (artikel 3.1 sub g);
 2. geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening.
-

Besluitnr: 2012/12896

Korte samenvatting: (max. 10 regels)

Het bestemmingsplan Kolenkitbuurt Middengebiet is de juridisch-planologische vertaling van het door de stadsdeelraad vastgestelde uitwerkingsplan van Eigen Haard. Ten opzichte van het huidige, vigerende bestemmingsplan maakt dit nieuwe bestemmingsplan het mogelijk om:

- de contouren van het stratenplan en de bebouwing aan te passen;
- woningen te vernieuwen tussen Bos en Lommerweg en Leeuwendalersweg;
- nieuwe woningen te realiseren ten noorden van de Leeuwendalersweg;
- een brede school te ontwikkelen ter hoogte van de huidige Nannostraat;
- groenvoorzieningen aan te leggen ter hoogte van het huidige Johan Cruyffcourt;
- parkeervoorzieningen aan te leggen op maaiveldniveau binnen de bouwblokken.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld omdat het op de volgende punten afwijkt van het terinzage gelegde ontwerpbestemmingsplan:

- in de artikelen 3.2.1, 4.2.1, 6.2.1 en 9.2.1. wordt de zinsnede '...inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers' geschrapt. Het doel van de regels in het bestemmingsplan is dat werknemers en bezoekers parkeren op maaiveld in de straten met doorgaand verkeer (Leeuwendalersweg en Akbarstraat) en niet in de autoluwe straten of in de binnenterreinen van de bouwblokken;
- de begripsbepaling 'shortstay' is geschrapt. Dit begrip is namelijk al opgenomen in de Huisvestingsverordening. Wanneer een aanpassing aan de Huisvestingsverordening een nieuwe definitie van het begrip zou inhouden, zou de definitie in het bestemmingsplan verouderd zijn. Dat is ongewenst;
- in de algemene gebruiksregels (artikel 13.1 sub c) zijn massagesalons toegevoegd als strijdig gebruik. Massagesalons hebben een ruimtelijk en criminogeen effect, vergelijkbaar met geldwisselkantoren, beluizen en seksinrichtingen. Derhalve is dit gebruik expliciet beschouwd als strijdig met de bestemmingen. In dat kader is 'belwinkel' ook geschrapt uit het begrip 'dienstverlening';
- in de bebouwing die langs de Bos en Lommerweg is geprojecteerd zijn in de plint geen woonfuncties toegestaan (artikel 3.1 sub g). In deze plint worden uitsluitend bedrijfjes gevestigd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de regels voor bestemming Gemengd-1 (artikel 3.3 sub b) waarbij de maximum oppervlakte voor bedrijven is verhoogd tot maximaal 2.100 m².

Verder is de toelichting in hoofdstuk 2 redactioneel gewijzigd m.b.t. het onderwerp 'encroachmentzone'.

Globaal bestemmen

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van uitgangspunten van globaal bestemmen.

Bebouwingsmogelijkheden en functiemenging

De bouwvlakken zijn zo aangegeven dat er ruimte is om met de bouwblokken te "schuiven", waardoor het mogelijk blijft om te anticiperen op aanpassingen in het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte. Conform het uitwerkingsplan varieert de maximale bouwhoogte van 5 en 8 meter voor respectievelijk de Piggelmeewoningen en de Paulusschool tot 16 en 20 meter voor de overige bebouwing langs respectievelijk de Leeuwendalersweg en de Bos en Lommerweg. Functiemenging is mogelijk.

Besluitnr: 2012/12896

Bedrijfsfuncties zijn niet gedetailleerd op pandniveau vastgelegd maar zijn overal mogelijk binnen de bestemming Gemengd-1. Gelet op eisen voor een goede woon- en leefomgeving mag de totale oppervlakte voor bedrijven, dienstverlening, horeca (uitsluitend categorie 4: restaurant, koffie- en theehuis, lunchroom) en detailhandel maximaal 2.100 m² bedragen (artikel 3.3 sub b). De plinten langs de Bos en Lommerweg worden in ieder geval gebruikt door deze bedrijfsmatige functies, woningen zijn hier op de begane grond uitgesloten. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt, naast de Paulusschool, een maximum van 3.800 m² (artikel 3.3 sub a). Dit biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de nieuwe brede school.

Bestuurlijke achtergrond (aanleiding en context):Uitwerkingsplan

Op 17 april 2012 heeft de stadsdeelraad het uitwerkingsplan van Eigen Haard vastgesteld. Opgave in dit uitwerkingsplan is een (brede) schoolontwikkeling, een ruim, nieuw en gevarieerd woningaanbod en een vernieuwd concept voor de openbare ruimte. Deze nieuwe ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een juridisch en planologisch kader geboden voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Hogere waardenbesluit Wet geluidhinder

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï wordt overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, heeft het Dagelijks Bestuur op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde vastgesteld. Daarbij is de maximale snelheid van 100 km/uur op de ring A10 als uitgangspunt genomen voor het akoestisch onderzoek. Dit besluit is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Reden van het besluit:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 5 september 2012 ter inzage gelegen. Een bestemmingsplan dient binnen twaalf weken na afloop van de terinzagetermijn door de raad vastgesteld te worden (artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening).

Kosten, baten en dekking:

De kosten voor de bestemmingsplannen Blok 5 en Middengebied bedragen in totaal ongeveer € 45.000 excl. BTW. Deze worden gelijk verdeeld tussen het stadsdeel en Eigen Haard. De kosten zijn opgenomen in de begroting 2012 en worden gedekt door ISV-middelen. Het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie is verzekerd in de "Raamovereenkomst integrale gebiedsontwikkeling Parkstad" en de "Overeenkomst op hoofdlijnen Middengebied Kolenkitbuurt". De overdracht van de openbare ruimte en planschadeverhaal wordt geregeld in het gebiedscontract met Eigen Haard.

Besluitnr: 2012/12896

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg:

Op 11 juli zijn bewoners van het Middengebied tijdens een informatieavond geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen, van 26 juli tot en met 5 september 2012. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend, door Waternet en Bureau Monumenten en Archeologie (BMA). Deze zienswijzen hebben betrekking op respectievelijk het actuele waterbeleid en de criteria voor archeologisch vervolgonderzoek. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De reacties zijn integraal opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, de toelichting is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

Meegezonden/ter inzage gelegde stukken:

- Plankaart bestemmingsplan;
- Regels en toelichting bestemmingsplan;
- Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan Kolenkitbuurt Middengebied;

Besloten in de vergadering van: 18 december 2012

De stadsdeelraad van stadsdeel West,

Griffier:



S. Raben

Raadsvoorzitter:



K. Martowiroño